

Für Gartenliebhaber: Ihr grünes Paradies in gefragter Wohnlage



Blick zum Haus

Objektnummer: 960/74380

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2105 Oberrohrbach
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,90 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

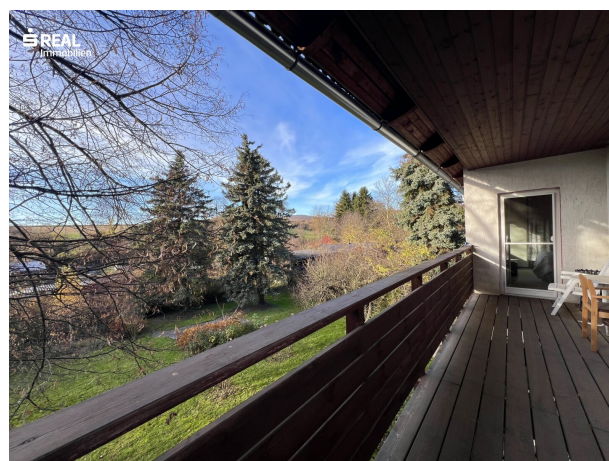
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

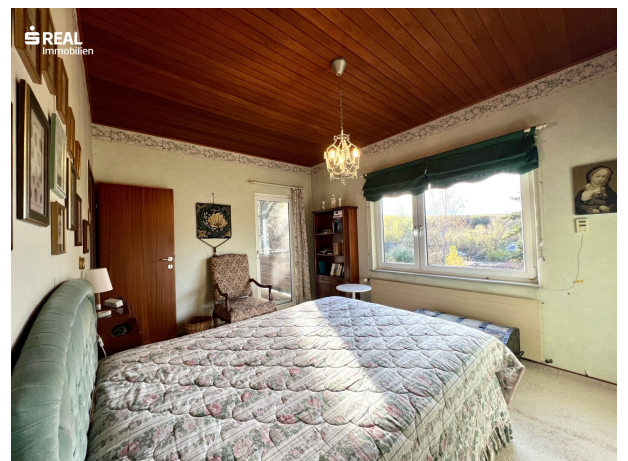
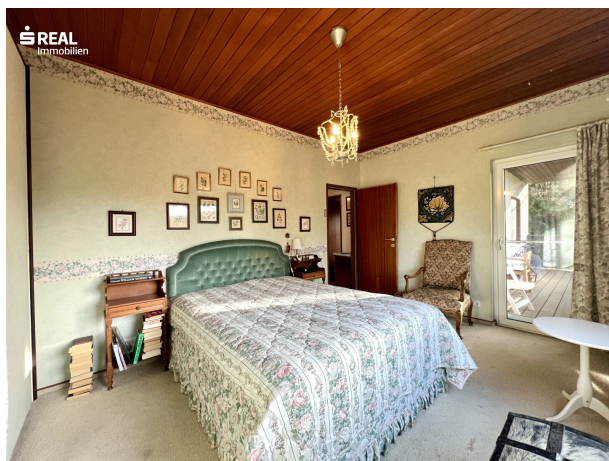


Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



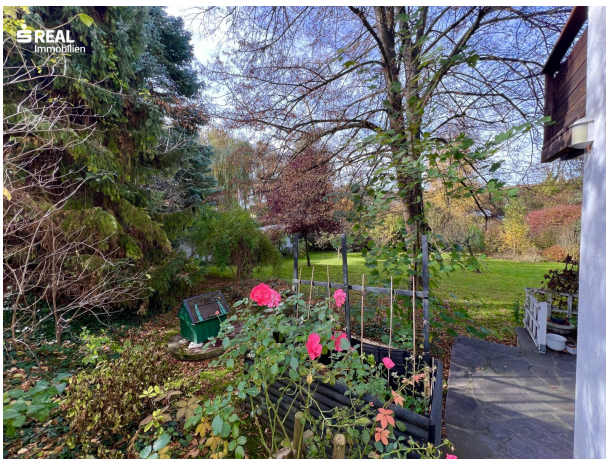








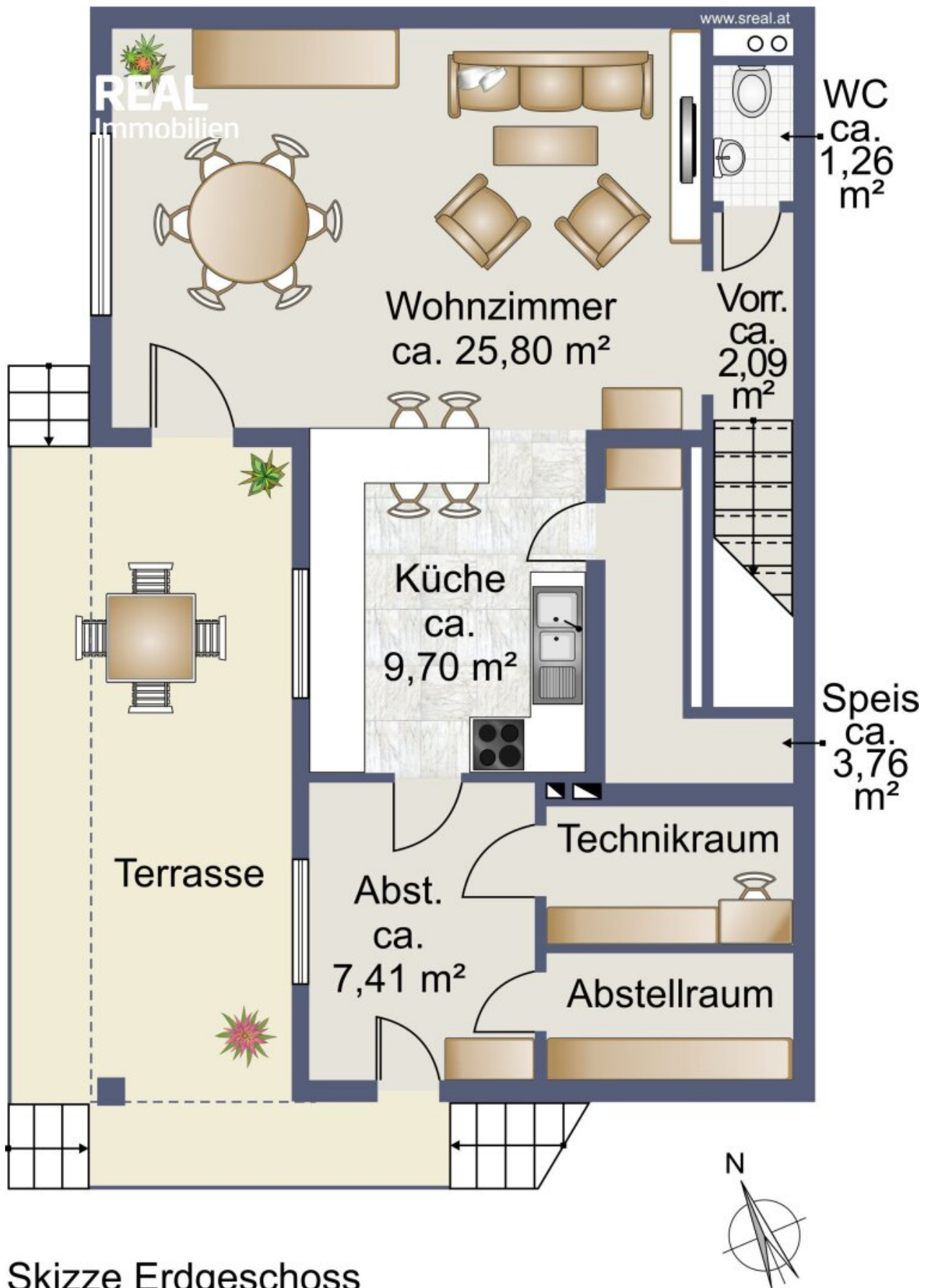




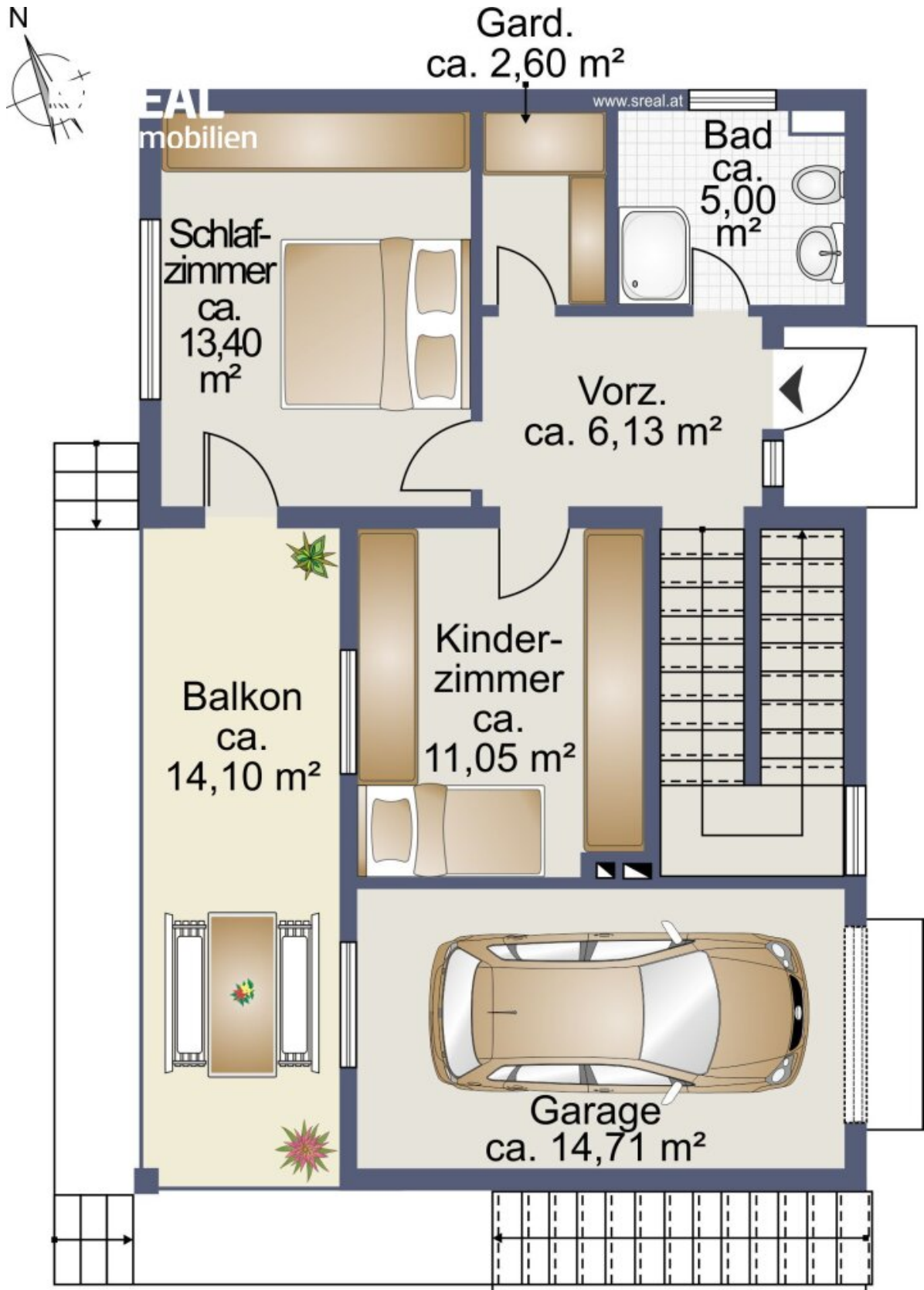








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohnraum!

In **ruhiger** und dennoch **verkehrsgünstig** angebundener **Lage** präsentiert sich dieses charmante **Einfamilienhaus** mit großem **Entwicklungspotenzial** auf einem ca. **1.120 m²** großen **Eigengrund** (Widmung: Bauland Agrar).

Die rund **95 m² Wohnfläche** überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept mit **vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten**, ein ideales Zuhause, das **Licht, Freiraum** und **Naturnähe** harmonisch mit den **Bedürfnissen** Ihrer **Familie** vereint.

Raumaufteilung Obergeschoss:

- einladender **Eingangsbereich**
- **zwei** gut geschnittene, helle **Zimmer**, eines davon mit direktem Ausgang auf den **überdachten Balkon**
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Fenster
- praktische **Garderobe**

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- zentraler **Treppenabgang** mit kompaktem **Flur**
- **großzügiges Wohnzimmer** mit **Essbereich** und direktem Ausgang auf die **sonnige West-Terrasse**
- **offene Einbauküche** inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzender **Vorratskammer**
- **Gäste-Toilette**
- **Durchgangszimmer/Wäscheraum** mit angrenzendem **Technikraum** und **Abstellkammer**

Der **großzügige**, liebevoll gestaltete **Garten** mit Bäumen und Sträuchern bildet eine **private Wohlfühloase** und lädt zum **Garteln** sowie zu **entspannten Stunden** im **Freien** ein.

Beheizt wird das Haus über eine **zentrale Gasheizung**, die regelmäßig gewartet und in funktionstüchtigen Zustand ist.

Historie & Bauweise:

Das **1971** in **massiver Ytong-Bauweise** errichtete Haus wurde laufend gepflegt und verbindet **solide Bauqualität** mit vielseitigem Entwicklungspotenzial, eine ideale Basis, um Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Hinweis: Eine Benützungsbewilligung liegt aktuell nicht vor. Etwaige behördliche Abklärungen sind im Zuge des Erwerbs zu berücksichtigen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134453?accessKey=695f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Oberrohrbach, idyllisch im **Weinviertel** gelegen und Teil der **Marktgemeinde Leobendorf**, bietet Familien eine ruhige, sichere Wohnumgebung bei gleichzeitig **guter Anbindung**. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was kurze Wege und **hohen Wohnkomfort** garantiert.

Öffentliche Buslinien verbinden Oberrohrbach mit den **Bahnhöfen** in Leobendorf, Stockerau und Korneuburg, von dort bestehen **direkte Zugverbindungen** nach **Wien** und Umgebung. Mit dem Auto sind die S1 (Wiener Außenringautobahn) und die **A22** schnell erreichbar, was eine bequeme Anbindung an Wien, Stockerau, Krems, Tulln und Hollabrunn ermöglicht.

Die **naturnahe Umgebung** lädt zu vielseitigen **Freizeitaktivitäten** ein, von Spaziergängen und Radtouren im **Rohrwald** über Wanderungen bis hin zu Ausflügen in die **Stockerauer Au** oder zu kulturellen Highlights wie der **Burg Kreuzenstein**.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap